

Análise de Viabilidade

Condomínio Splendido Pampulha Residence



BE HONEST

Condomínio Splendido Pampulha Residence

Local

Rua Zilah Correia de Araújo, 345 – Ouro Preto, Belo Horizonte – MG, 31310-450

Unidades ou Pessoas

128 Unidades

Público

Classe B

Localização Interna

Onde fica a sala de lixo hoje

Repasse

3%

Observação

Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.



Investimento

- **Estoque**

R\$ 8.000

- **Comunicação Visual**

R\$ 2.000

- **Móvel**

R\$ 2.700

- **Porta de Vidro**

R\$ 1.000

- **Transporte + Mão de obra**

R\$ 1.400

- **Tecnologia**

R\$ 3.095

- **Ar Condicionado**

R\$ 3.500

Investimento

R\$ 21.965

Faturamento

Cenário **A**

128 x R\$ 100
= R\$ 12.800

Unidades x faturamento
médio

Cenário **B**

128 x R\$ 80
= R\$ 10.240

Unidades x faturamento
médio

Cenário **C**

128 x R\$ 60
= R\$ 7.680

Unidades x faturamento
médio

Cenário **A** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 12.800	
IMPOSTO	R\$ 640	5,00%
CMV	R\$ 7.680	60,00%
PERDA	R\$ 512	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,17%
REPOSIÇÃO	R\$ 520	4,06%
ROYALTIES	R\$ 768	6,00%
MAQUININHA	R\$ 205	1,60%
MARKETING	R\$ 128	1,00%
REPASSE	R\$ 384	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	4,69%
LUCRO	R\$ 1.213	9,48%

Cenário **B** – DRE

FATURAMENTO	R\$ 10.240	
IMPOSTO	R\$ 512	5,00%
CMV	R\$ 6.144	60,00%
PERDA	R\$ 410	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,46%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	2,54%
ROYALTIES	R\$ 614	6,00%
MAQUININHA	R\$ 164	1,60%
MARKETING	R\$ 102	1,00%
REPASSE	R\$ 307	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	5,86%
LUCRO	R\$ 977	9,54%



Cenário C – DRE

FATURAMENTO	R\$ 7.680	
IMPOSTO	R\$ 384	5,00%
CMV	R\$ 4.608	60,00%
PERDA	R\$ 307	4,00%
AMLABS	R\$ 150	1,95%
REPOSIÇÃO	R\$ 260	3,39%
ROYALTIES	R\$ 461	6,00%
MAQUININHA	R\$ 123	1,60%
MARKETING	R\$ 77	1,00%
REPASSE	R\$ 230	3,00%
LOCAÇÃO	R\$ 600	7,81%
LUCRO	R\$ 480	6,25%



BE HONEST

Payback

Sem considerar valor do BID

Cenário **A**

**R\$ 21.965/R\$ 1.213 =
17,88 meses**

investimento total / lucro

Cenário **B**

**R\$ 21.965/R\$ 977 =
22,22 meses**

investimento total / lucro

Cenário **C**

**R\$ 21.965/R\$ 480 =
45,21 meses**

investimento total / lucro

Pontos de Oportunidade X Pontos de Ameaça

Pontos de Oportunidade

- Público consumidor
- Boa área de lazer
- Região com condomínios grandes

Pontos de Ameaça

- Custo fixo alto
- Comércio Próximo

Plano de Negócio – Condomínio Residencial São Bento

Público Estimado: 128 unidades

Expectativa de Investimento: R\$ 21.965

Expectativa de Faturamento: Entre R\$ 12.800 e R\$ 7.680 por mês, conforme o cenário analisado.

Expectativa de Lucro: Entre R\$ 1.213 e R\$ 480

Expectativa de Payback: Entre 17,88 e 45,21 meses

Conclusão Viabilidade – Condomínio Residencial São Bento

Conclusão

O ponto no Condomínio Splêndido Pampulha Residence apresenta viabilidade econômica, considerando seu público de classe B e o bom número de unidades (128). A área de lazer completa e o volume interno de moradores criam um ambiente favorável à demanda contínua por conveniência.

O investimento total estimado de R\$ 21.965,00 viabiliza uma operação compacta, com foco em produtos de giro e menor margem, exigindo gestão eficiente e operação bem ajustada. As projeções apontam faturamento entre R\$ 7.680,00 e R\$ 12.800,00, lucro líquido entre R\$ 480,00 e R\$ 1.213,00 e payback de 17,88 a 45,21 meses, mesmo em cenários conservadores.

Um ponto importante é que será necessária uma obra de adaptação do espaço em que colocaremos a sala de lixo, espaço onde é a loja hoje, mas haverá carência no repasse de locação até que o investimento seja quitado.

Os custos fixos de repasse e locação são muito altos, o que é um ponto importante a ser considerado na análise de viabilidade da loja.

Observação: Os dados apresentados são estimativas aproximadas, sujeitas a variações. As projeções de faturamento, lucro e payback podem se ajustar conforme circunstâncias específicas. A BeHonest busca oferecer uma visão realista, mas não garante os resultados, tratando-se apenas de uma estimativa.

Análise de Viabilidade

Condomínio
Splendido Pampulha
Residence



BE HONEST